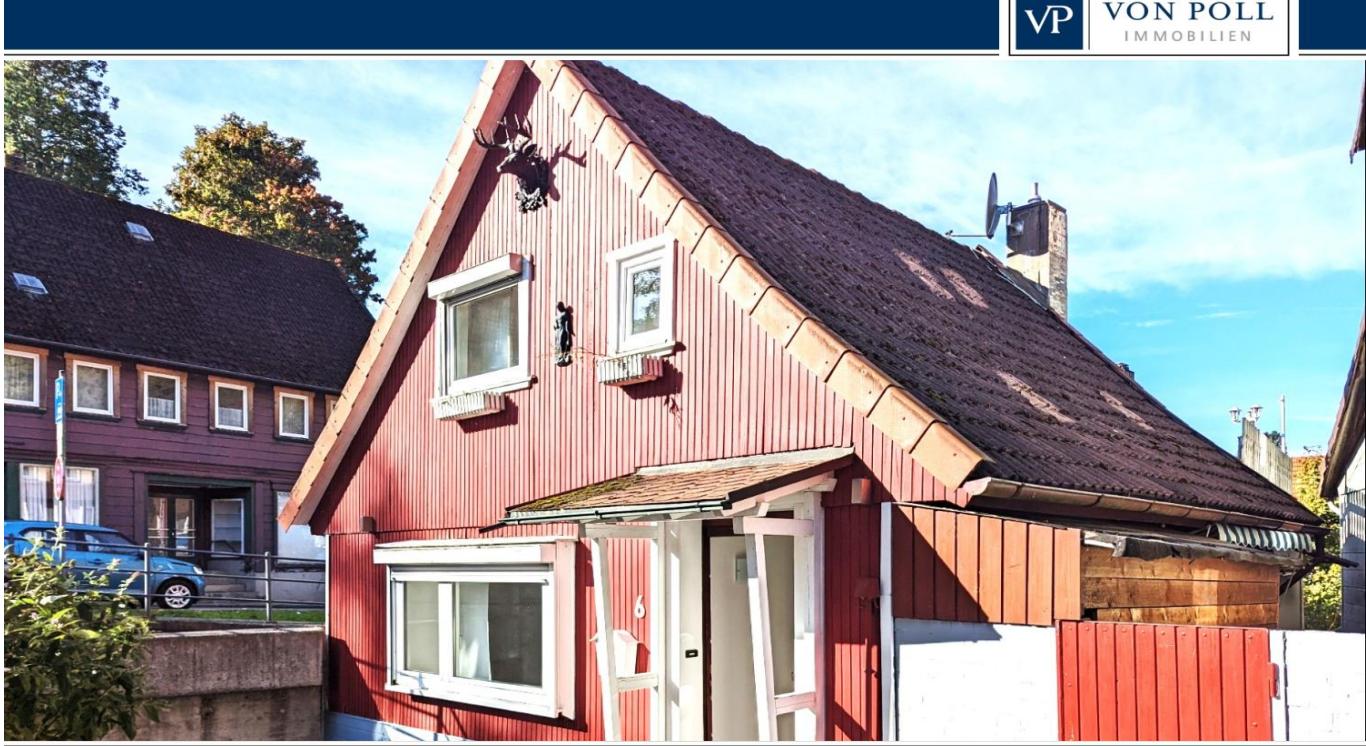


Altenau

## Kis nyaraló vagy lakóház kb. 95 m<sup>2</sup> lakóterülettel Altenau központjában

VP azonosító: 25323104



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 129.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 94 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Áttekintés

VP azonosító	25323104	Vételár	129.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 95 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Modernizálás / felújítás	2017
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1900	Hasznos terület	ca. 20 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

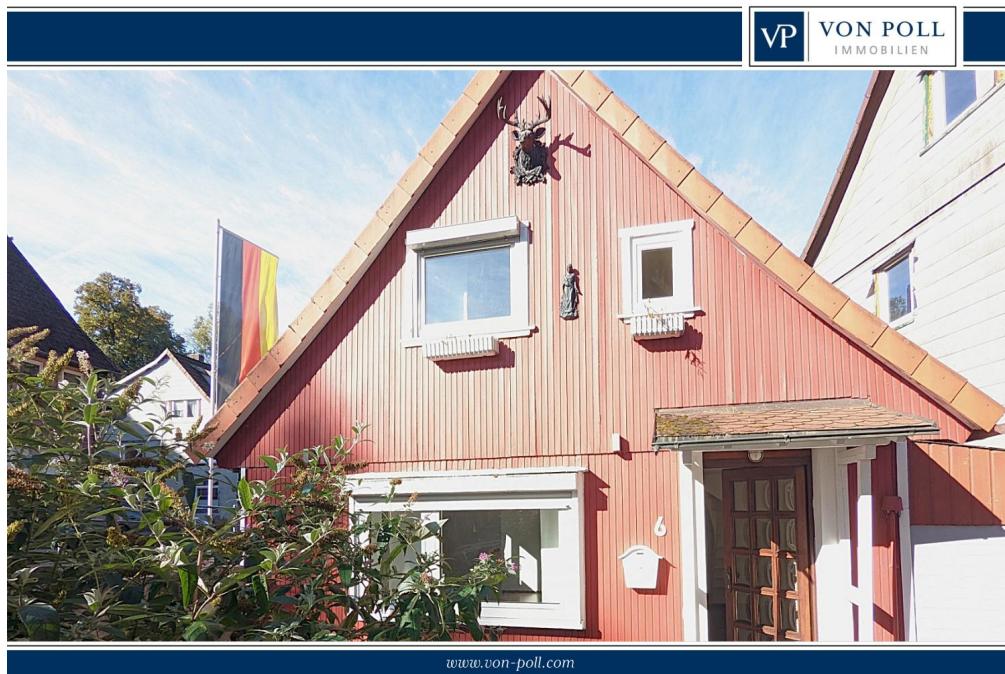
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.07.2030	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



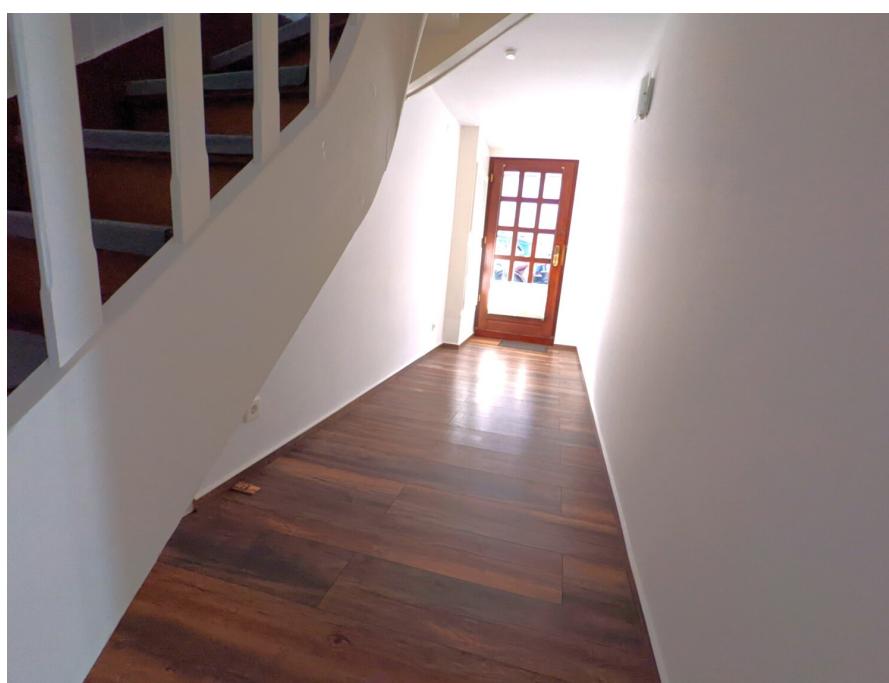
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



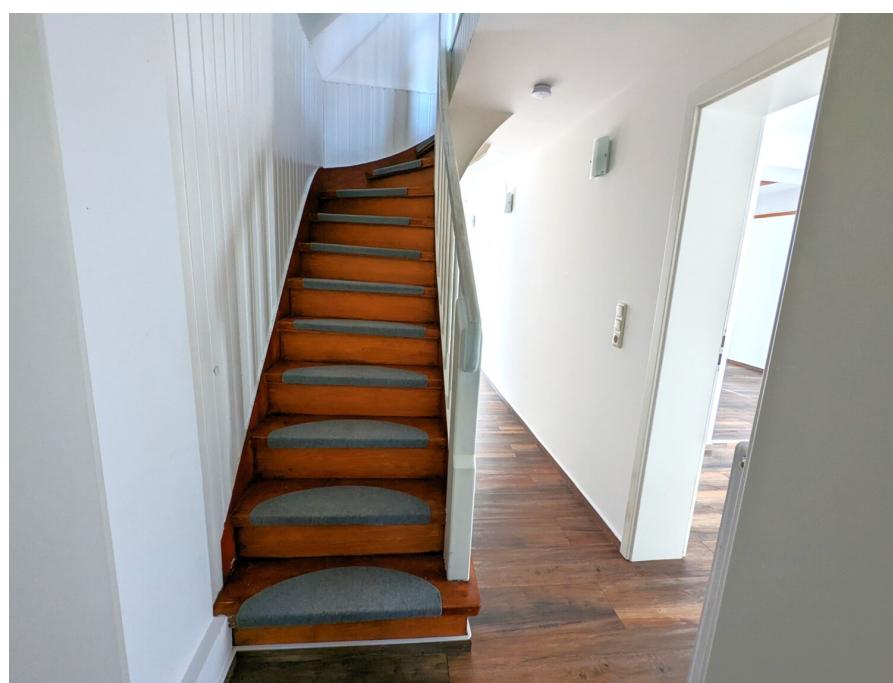
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



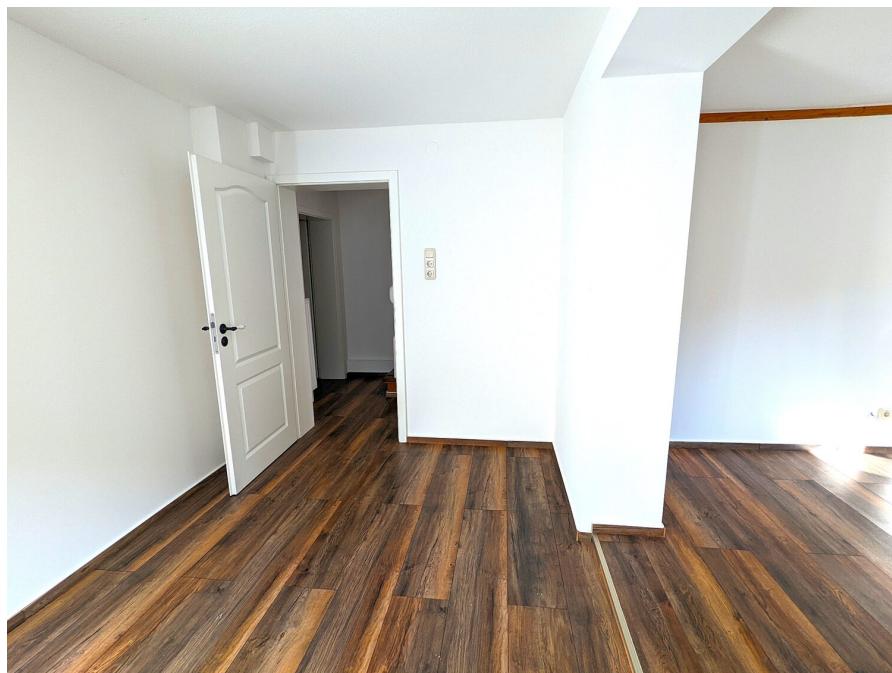
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



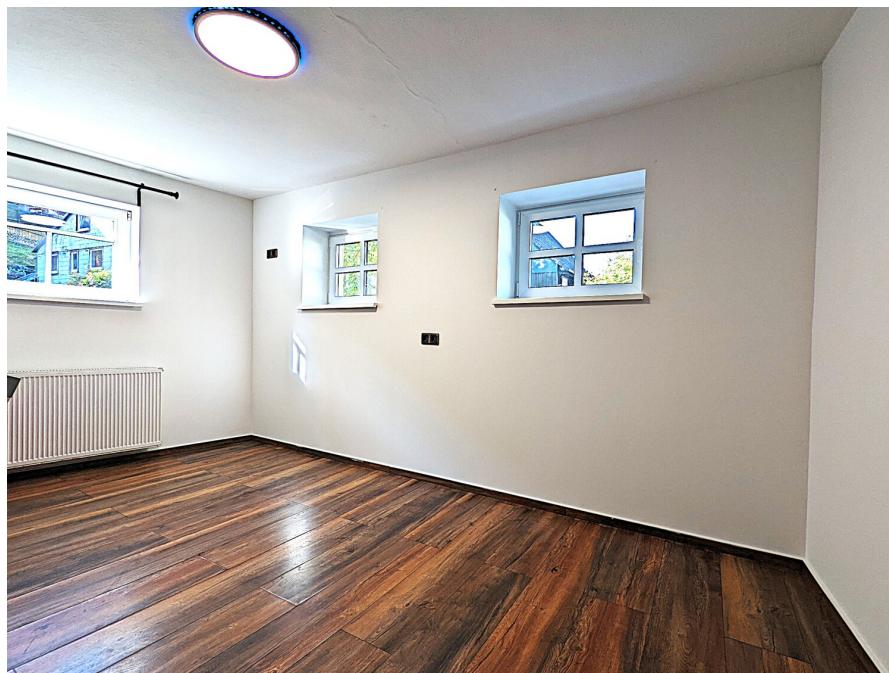
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



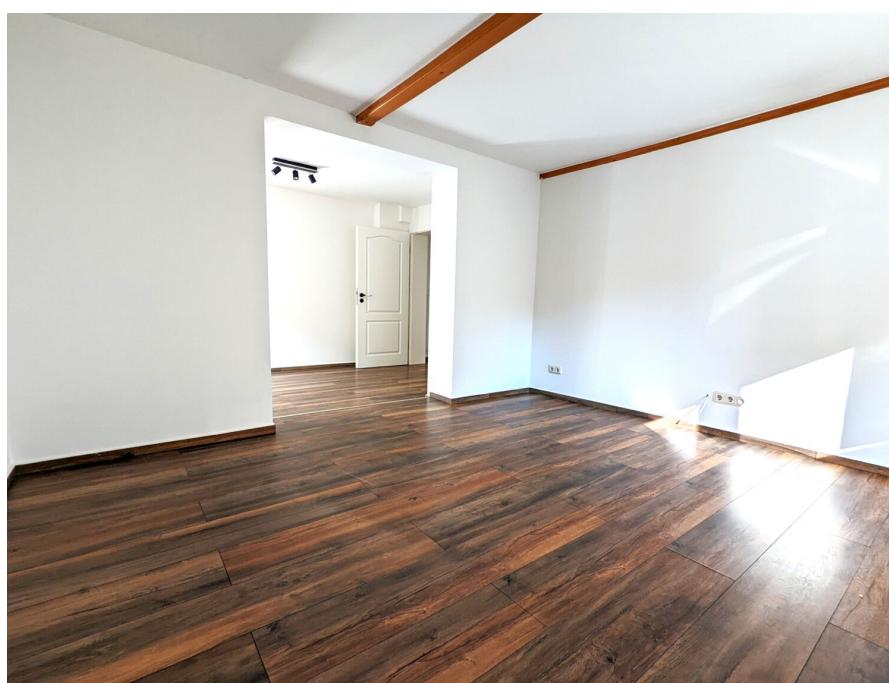
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



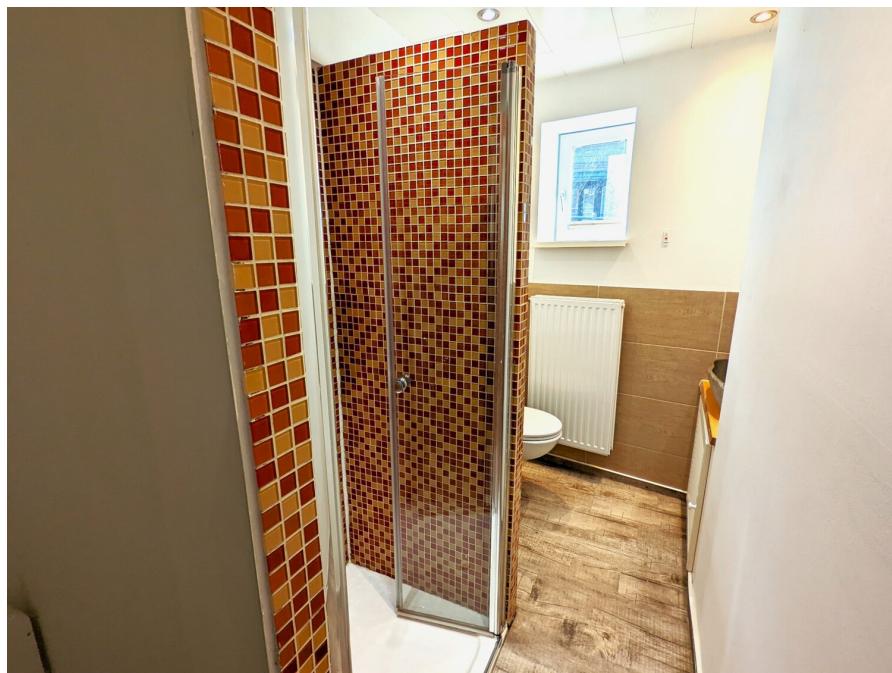
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



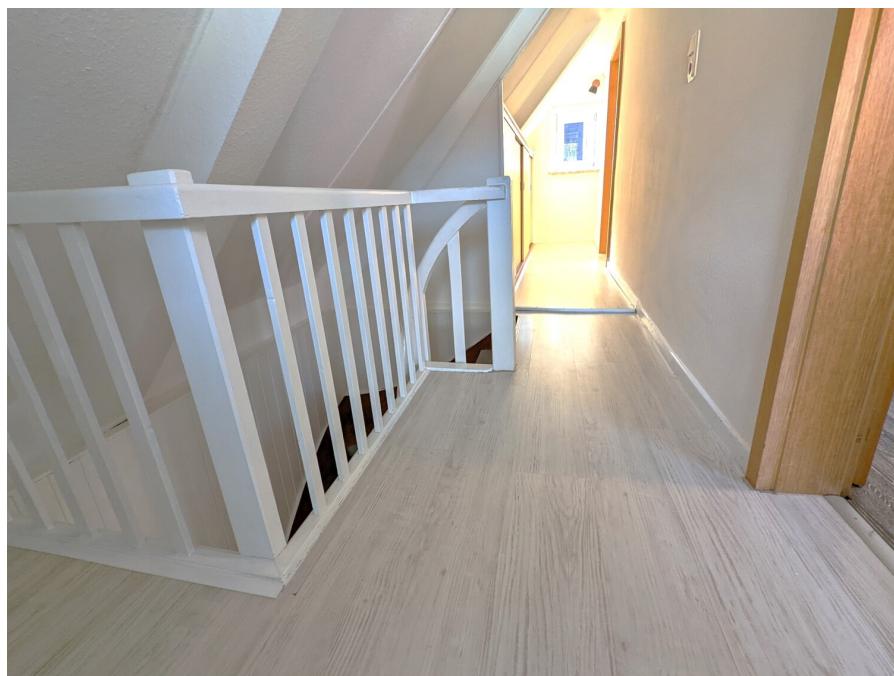
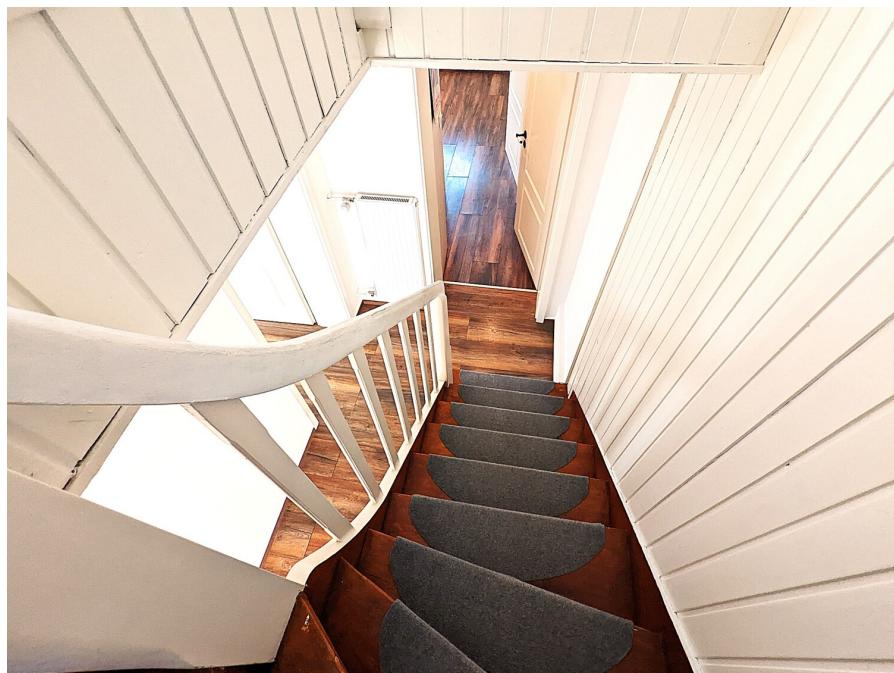
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



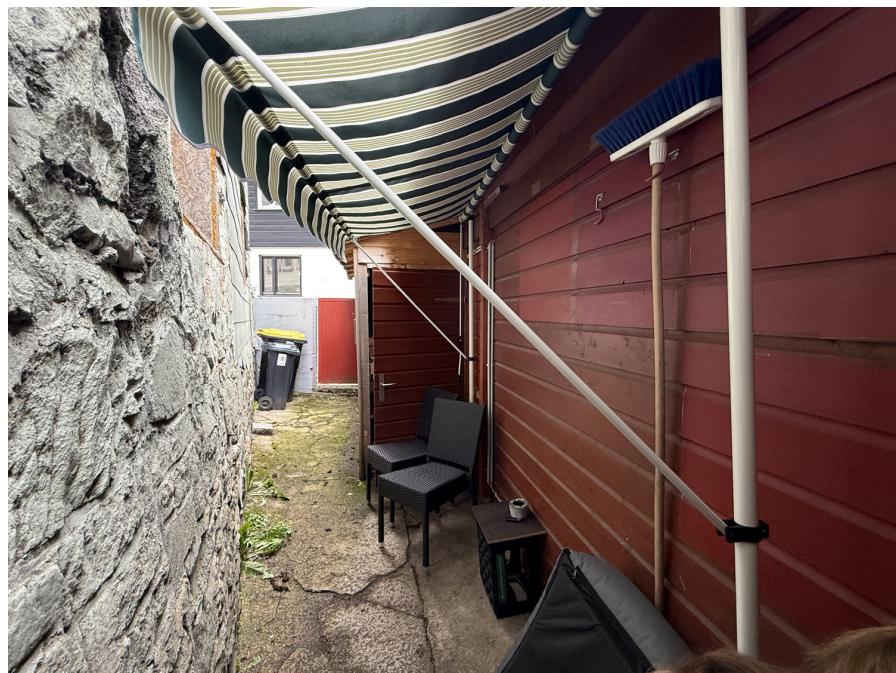
VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/harz](http://www.von-poll.com/harz)

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Az elso benyomás

Bájos családi ház közvetlenül az Oker folyó partján, nagy tetoterasszal. Üdvözöljük ebben a jól karbantartott családi házban Altenau szívében, melyet központi, mégis természetközeli elhelyezkedése jellemez közvetlenül az Oker folyó partján. Körülbelül 95 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 94 m<sup>2</sup>-es telekméretével a ház vonzó lehetőségeket kínál mindenhangulatos otthonként, minden kényelmes nyaralóként. Az eredetileg 1900-ban épült ingatlan 2017-ben átfogó felújításon esett át, és azóta modern, hívogató állapotban került bemutatásra, amely megorza a ház jellegét, miközben kortárs lakhatási kényelmet kínál. A berendezési tárgyak és berendezések standard minőségek, és azoknak a vásárlóknak szólnak, akik értékelik a jól karbantartott összképet. Az optimális elrendezés összesen három szobát biztosít, köztük két különálló hálószobát, amelyek ideálisan párok, kis családok vagy vendégek számára. A nappali a ház központi szívét alkotja, és pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A nagy ablakok kellemes megvilágítást biztosítanak, és barátságos légkört teremtenek. A különálló konyha teljesen felszerelt minden szükséges beépített készülékkel, így a minden nap fozás gyerekjáték. A funkcionális és a könnyű kezelhetőség itt kiemelkedő, ami különösen kényelmessé teszi. A fürdoszobát is modernizálták, zuhanyzóval és WC-vel rendelkezik. Az ingatlan különleges fénypontja a tágas tetoterasz, amely kellemes szabadtéri kikapcsolódási lehetőséget kínál. Akár reggelirel, pihentető délutánokról, akár mindenkor van szó a környezet természetre néző kilátással – ez a tér sokoldalú lehetőségeket kínál. További praktikus részletek gazdagítják a kínálatot: Kívül egy kerti fészer található, amely további tárolóhelyet biztosít kerti szerszámok, kerékpárok vagy szezonális cikkek számára. A futést egy gazdaságos és megbízható központi futási rendszer biztosítja, amely egész évben kellemes homérekletet biztosít. Altenau környéke a központi elhelyezkedés és a természeti környezet sikeres kombinációjával büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, éttermek és szabadidős tevékenységek könnyen elérhetők, valamint számos túraútvonal és kirándulóhely. A hosszú távú bérbeadás a befektetők számára is vonzó lehetőség. Az elmúlt években havi nettó 650 eurós bérleti díjat értek el. Ez a jól karbantartott családi ház Altenauban kompakt lakóteret, modern felszereltséget és kiváló elhelyezkedést kínál – ideális a zökkenőmentes élethez vagy a pihentető nyaraláshoz a Felső-Harz-hegységen. Az ingatlan előnyeinek közé tartozik a kézből történo megtapasztalásához ajánlott megtekintése. Érdeklodés esetén örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési idopontot. Finanszírozási lehetőségekkel kapcsolatban kérjük, vegye fel a kapcsolatot Keller asszonnyal a von Poll Finance-nál.

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Minden a helyszínrol

Die ehemals freie Bergstadt Altenau ist Bestandteil der Ortschaft Bergstadt Altenau-Schulenberg im Oberharz in der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Altenau ist ein staatlich anerkannter heilklimatischer Kurort im Oberharz. Altenau erhielt im Jahre 1617 Stadtrechte. Von 1972 bis 2014 gehörte die Bergstadt Altenau der Samtgemeinde Oberharz an.

Der Ort liegt zentral im Oberharz. Clausthal-Zellerfeld im Westen ist etwa zehn Kilometer, Goslar im Norden etwa 15 km und Osterode am Harz im Südwesten etwa 25 km entfernt. Östlich der Bergstadt befindet sich in zwölf Kilometern Entfernung der Gipfel des Brockens, den man von vielen Stellen Altenaus aus sehen kann. Altenau wird von Süd nach Nord von der Oker durchflossen. Weitere Bäche münden im Stadtgebiet in die Oker und verleihen Altenau ein Stadtbild mit zahlreichen Tälern und Hügelkuppen. Die Umgebung ist stark bewaldet.

Altenau ist heute ein heilklimatischer Kurort. Die Stadt wird von alten Bergmannshäusern aus der Zeit, als Altenau freie Bergstadt war, geprägt. Typisch für die Region ist die Verwendung von Holz als Baumaterial. Im Ort befindet sich die relativ kleine Holzkirche St. Nikolai, die im 17. Jahrhundert erbaut wurde. Die Häuser sind von alters her gut den harten Wintern angepasst und haben einen für den Harz typischen architektonischen Stil. Westlich der Ortsmitte liegt die Schützenklippe, von der aus sich ein Panoramablick über den Ort bietet.

2004 wurde in Altenau der größte Kräuterpark Deutschlands eröffnet. Viele tausend Touristen besuchen jährlich den ganzjährig gepflegten botanischen Garten, der eine Vielzahl an Varietäten zeigt. Weitere Sehenswürdigkeiten erreicht man über Wanderwege zu Fuß. So gelangt man über den Harzer Hexenstieg zum Dammgraben mit dem Dammhaus sowie dem Polsterberger Hubhaus. Des Weiteren führen Wanderwege zum Kellwassertal an der Vorsperre zur Okertalsperre sowie nach Torfhaus in den Nationalpark Harz. Die Heimatstube in Altenau bietet einen Einblick in die Geschichte des Oberharzes. Die dortige Ausstellung widmet sich besonders der Darstellung der Lebensumstände im Oberharz, die stark durch den Bergbau und die von ihm abhängigen Berufszweige – Hüttenwesen, Waldarbeit, Köhlerei und Fuhrwesen – geprägt waren. Ein wichtiger Schwerpunkt der Sammlung stellt das Lebenswerk des Künstlers Karl Reinecke-Altenau dar.

Altenau liegt an der Bundesstraße 498, die von Goslar nach Osterode führt. Über eine etwa acht Kilometer lange und bis zu neun Prozent steile Landstraße, die „Steile Wand“, erhält man in Torfhaus Anschluss an die B 4.

Omnibusse der RBB fahren nach Clausthal-Zellerfeld und Sankt Andreasberg. Zudem ist Altenau Endpunkt einer Fernbuslinie von Berlin, der so genannten BEX-Buslinie.

**VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25323104 - 38707 Altenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: harz@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)